

(P. de la C. 708)
(Conferencia)

LEY NÚM. 64 30 DE ENERO DE 2018

Para enmendar los Artículos 9 y 10 de la Ley 195-2011, según enmendada, mejor conocida como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”, con el propósito de establecer el derecho a hogar seguro sobre la residencia principal del cónyuge supérstite sin necesidad de la comparecencia de los herederos sobre la propiedad; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el propósito de proteger a la familia puertorriqueña y fomentar la adquisición de una vivienda adecuada y segura, fue aprobada la Ley 195-2011, según enmendada, conocida como la “Ley de Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”. Mediante dicha legislación, se estableció como política pública del Gobierno de Puerto Rico asegurar que todo individuo o jefe de familia aquí domiciliado, goce de una protección que cubra la posesión y el disfrute de su residencia principal contra el riesgo de ejecución de esa propiedad.

Conforme la Ley 195, antes citada, el derecho de hogar seguro no sólo es irrenunciable, y cualquier pacto en contrario se declarará nulo, sino: “...después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge supérstite mientras éste continúe ocupando dicho hogar seguro...”. A su vez, este derecho protege a la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto las deudas reconocidas como excepciones en su Artículo 4. Por consiguiente, el derecho al Hogar Seguro toma una nueva dimensión reconociéndose ahora una protección más amplia y abarcadora sobre lo que constituye una vivienda principal.

La mencionada ley contempló el derecho que le favorece al cónyuge supérstite al disponer que el hogar seguro subsistirá después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge supérstite mientras éste continúe ocupando dicho hogar, y se estableció que la persona que desee inscribir su derecho a hogar seguro debe cumplir con los requisitos de ser propietaria o poseedora legal de la propiedad y que esa sea su residencia principal. No obstante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el caso de Rivera García vs. Registradora de la Propiedad, 2013 TSPR 107, interpretó dicha ley con el resultado de denegar la inscripción del derecho a hogar seguro a una viuda cuyos hijos no comparecieron en el acta notarial mediante la cual se solicitó el mismo. El efecto de dicha decisión es que el cónyuge supérstite pierde su derecho de hogar seguro si los coherederos no desean o no pueden utilizar la propiedad de la comunidad hereditaria

como su residencia principal; o que los coherederos pierdan el derecho a hogar seguro sobre sus respectivas residencias principales para poder hacer valer el derecho a hogar seguro de su madre o padre.

La interpretación de la referida Ley por parte del Tribunal Supremo en el caso de Rivera García vs. Registradora de la Propiedad, *supra*, trastoca la intención legislativa de proteger al cónyuge supérstite mientras este continúe ocupando la propiedad designada como hogar seguro, aun cuando el derecho no estuviese inscrito en el Registro de la Propiedad. De hecho, ya desde el año 1978, el Tribunal Supremo, interpretando la derogada Ley Núm. 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada, conocida como “Derecho de Hogar Seguro”, la cual disponía de la misma forma sobre el derecho del cónyuge supérstite, expresó que este es uno de los casos en que, por mandato legislativo, la equidad se incorpora como parte del Derecho Positivo. Además, en López Rudón vs. López, 48 D.P.R. 324 (1935), se aclaró que el derecho a hogar seguro no se ve afectado por tratarse de una propiedad de unos dueños en común proindiviso.

Mediante la aprobación de esta pieza legislativa, consideramos adecuado reiterar la protección al cónyuge supérstite contra embargo que provee la “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”. A esos efectos, se establece en la medida que a éste le asiste el derecho de reclamar la protección del hogar seguro cuando sea propietario o poseedor legal de la propiedad que ocupe y dicha propiedad sea su residencia principal, sin la comparecencia de herederos. Ello, sin afectar el derecho de cualquier heredero a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para hacer valer sus derechos en herencia en la herencia en la que sean comuneros.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el segundo párrafo del Artículo 9 de la Ley 195-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 9.-Reclamación de hogar seguro en título de adquisición; anotación en el Registro de la Propiedad y cancelación del derecho en el Registro de la Propiedad

...

En los casos donde la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho individuo o jefe de familia, bastará que el propietario o propietarios de la finca otorgue(n) un Acta ante Notario Público, donde se haga constar que la finca tiene carácter de hogar seguro, para que el Registrador de la Propiedad consigne tal carácter en nota marginal de la inscripción correspondiente. Asimismo, en el caso de la residencia principal del cónyuge supérstite, este podrá comparecer para la anotación de la constancia registral del carácter de hogar seguro de la propiedad, sin la comparecencia de los herederos titulares de la propiedad. Dicha protección

cobijará la propiedad contra todo reclamante, excepto las deudas reconocidas en el Artículo 4 de esta Ley, mientras permanezca el carácter de residencia principal para el cónyuge supérstite.

...”

Sección 2.-Se enmienda el Artículo 10 de la Ley 195-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 10.-Penalidad por Inscripción Ilegal

Incurrirá en delito grave con pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años, toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad la protección de hogar seguro en más de una finca de su propiedad o intente o logre inscribir a favor de otra persona la protección de hogar seguro, a la que ésta no tuviere derecho. Además, en los casos donde la persona se encuentre culpable de tal delito, ésta no tendrá derecho a hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal.

Cuando el cónyuge supérstite inscriba a su favor la protección de hogar seguro sobre su residencia principal y concurra con algún heredero cotitular sobre la propiedad, no se considerará la inscripción en cuanto a dicho heredero para los propósitos de este Artículo, a menos que la propiedad constituya la residencia principal de éste.”

Sección 3.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.